

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Rua da Conceição nº 434 – Porto Alegre/RS.

Documentação: - Matrícula nº 52011 do Registro de Imóveis da 1ª Zona, Comarca de Porto Alegre/RS.

IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO: Fundação Universidade Federal de Ciências da Saúde de Porto Alegre – UFCSPA, Rua Sarmento Leite, nº 245 em Porto Alegre/RS.

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO: O mesmo.

OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO: O objetivo do presente Laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel situado na Rua da Conceição nº 434 – Bairro Floresta em Porto Alegre/RS, tendo como finalidade sua avaliação patrimonial.

ELABORAÇÃO: O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por Jarbas Ortiz Fialho - Eng.º Civil, CREA/RS 010984, membro do Instituto de Perícias e Engenharia de Avaliações do RGS – IBAPE/RS, filiado ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III; **Grau de FUNDAMENTAÇÃO:** Grau II; segundo a NBR-14653-2.

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

1 - VISTORIA

Nossa vistoria, realizada em 30/11/2022, objetivou determinar o estado, a situação e localização, bem como averiguar condições e características de vizinhança e das circunstâncias concernentes ao imóvel em apreço, para possibilitar a base e as condições necessárias que permitissem a elaboração do presente trabalho. Teve também como finalidade, classificar o objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence.

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Prédio com utilização comercial, cuja localização foi acima descrita. O imóvel encontra-se desocupado, no momento.

De acordo com Certidão do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS, matrícula nº 52011, o referido prédio está registrado com os números 434 e 442 na Rua da Conceição.

O imóvel possui a área total construída de 1.975,04 m².

O terreno sobre o qual está assentado o imóvel é meio de quadra, de forma irregular, e possui as seguintes dimensões: 14,40 metros a oeste, de frente à rua da Conceição; 37,72 metros ao sul, onde faz divisa com terrenos da Associação de Tecidos do Comércio Aspecir e outros; 39,95 metros ao norte, onde faz divisa com o prédio nº 428; 13,85 metros a leste e, é composta por uma linha quebrada que partindo da divisa norte se desloca no sentido sul, num comprimento de 6,90 metros derivando para a frente no sentido oeste num comprimento de 2,45 metros onde retoma o sentido sul, com um comprimento de 6,95 metros e faz divisa com propriedade que é ou foi da herança de Sybiela R. Heirtz e Eduardo Heirtz. O quarteirão é formado pela rua da Conceição, rua Barros Cassal, avenida Farrapos e avenida Alberto Bins.

A área do terreno é de 546,00 m², conforme certidão municipal.

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-2:2004 e da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Apresenta como fatores limitantes a frente voltada para o viaduto e elevada da Conceição, bem como a ausência de elevador no prédio para atender os 4 (quatro) pavimentos existentes. Existe como ressalva, a possibilidade de instalação futura de um elevador, em virtude de haver um local apropriado no prédio que permitiria a referida instalação.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação:

- Certidão do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre / RS.
- Plantas baixas dos 4 pavimentos.

4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A edificação é de alvenaria, com estrutura de concreto armado, composta de 4 (quatro) pavimentos.

O imóvel, anteriormente dividido em lojas e salas comerciais, sofreu uma reforma posterior ficando com os quatro pavimentos totalmente livres e integrados por uma escada interna. Necessita diversos reparos de manutenção.

Possui as seguintes características construtivas:

- Estruturado em concreto armado e alvenaria.
- Esquadrias externas em alumínio anodizado e vidro incolor 8mm.
- Fachada com vidros duplos antirruído, 6 mm. O acesso ao prédio se dá pelo pavimento térreo, através de 3 (três) portões protegidos por cortinas de aço galvanizado com acionamento automático por controle remoto.
- O revestimento dos pisos é em placas de granitina moldada in loco, nas cores cinza no térreo e 2º pavimento, e branca no 3º e 4º pavimentos. Os banheiros possuem pisos cerâmicos e azulejo a 1,50m.

O imóvel está inserido no contexto urbano e sua destinação está adequada ao uso comercial do contexto imobiliário a que pertence.

As condições de acesso ao local são boas, através de ruas pavimentadas e avenidas que facilitam o acesso e permitem um escoamento natural, como as avenidas Farrapos e Alberto Bins, entre outras.

Dispõe de meios de transporte coletivo através de várias linhas de ônibus regulares e táxi-lotação que atendem a região.

Existem nas imediações, importantes equipamentos comunitários. Entre eles, Bancos, Hospitais, Praças, Clínicas Médicas, Hotéis, Estação Rodoviária, Academias de ginástica, Farmácias, Óticas, Salões de estética, Bares e Restaurantes, Lojas de Sonorização, Armazéns, Magazines, Garagens, diversos centros comerciais e outros pontos de comércio e serviços públicos e privados. Predominam na região, as instalações para uso de comércio e serviços com padrão normal de ocupação.

As avenidas Farrapos e Alberto Bins, entre outras, constituem importantes pólos de Comércio e Serviços da região.

A infraestrutura urbana no local oferece todos os serviços públicos disponíveis, tais como rede elétrica, telefônica, de abastecimento de água potável e rede de esgotos.

5 – ATIVIDADES PREDOMINANTES

De acordo com a Lei Complementar nº 434 – PDDUA (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre), o imóvel está localizado na Zona de Uso Mista 02 e o código de Atividade é 05. Portanto, são permitidas na região onde se localiza o imóvel, todas as atividades para a Área de Ocupação Intensiva, tais como: Habitação; Comércio Varejista; Comércio Atacadista; Serviços; e Indústrias, sem restrições quanto à implantação e limite de porte da atividade. As únicas restrições estabelecidas, são para implantação de comércio atacadista e serviços com Interferência Ambiental de Nível 3, no

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

local. O porte das instalações de Indústrias inócuas e com interferência ambiental, de comércio atacadista com interferência ambiental nível 2 e para serviços de reparação, conservação e oficinas, fica limitado à 500,00 m². As demais atividades previstas estão isentas de limite de porte.

Desta forma, são permitidas as atividades de habitação unifamiliar e coletiva; comércio em geral, serviços e indústria até 500,00 m²; comércio varejista e atacadista; lancheria, padaria, restaurante, farmácia e posto de abastecimento; centro comercial, eletrodoméstico, loja de departamentos, máquinas e equipamentos diversos de grande porte; móveis, peças e acessórios, veículos, produtos agrícolas veterinários; supermercado e churrascaria; comércio atacadista de alimentos, bebidas e fumo, vestuário, papel e artigos para papelarias, materiais óticos e cirúrgicos, máquinas, veículos e equipamentos, produtos farmacêuticos e materiais de construção; serviços pessoais, serviços domiciliares e serviços de diversão; agências prestadoras de serviços, ambulatórios, clínicas e policlínicas; escritórios em geral; consultórios, bibliotecas e galerias de arte; serviços de lazer e cultura; clubes e centros esportivos; serviços profissionais e técnicos; equipamentos administrativos federais, estaduais e municipais; estabelecimentos de ensino, hospitais, hotéis, cinemas e museus; serviços de comunicação, bancários e auxiliares; estações de radiodifusão, telefonia e televisão; equipamentos veterinários, consultório e hospital veterinário; jogos eletrônicos e motel; oficinas de reparação e manutenção de veículos automotores até 500 m², retificação de motores, serralheria, tornearia e empresas de limpeza e vigilância; empresa de dedetização, pinturas e depósitos; serviços de construção civil, terraplenagem, pavimentação, estaqueamento, estruturas e concreto, entre outros.

O imóvel pertence à Macrozona 1 (MZ 1) – Cidade Radiocêntrica: engloba o território compreendido pelo Centro Histórico e sua extensão até a III Perimetral, constituindo a área mais estruturada do Município, com incentivo à miscigenação e proteção ao patrimônio cultural.

6 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário, em geral, vem apresentando características favoráveis no atual momento econômico.

Embora, exista um grande número de ofertas de imóveis comerciais, existe também, o interesse de investidores neste tipo de ativo – imóvel comercial, considerado mais seguro e rentável a médio e longo prazo. De acordo com o comportamento do mercado imobiliário, a liquidez do imóvel pode ser classificada como LIQUIDEZ NORMAL.

Diante das características físicas do imóvel como um todo, verifica-se a necessidade de efetuar alguns reparos e serviços de manutenção urgentes, bem como, a conveniência de instalação de elevadores e climatização dos ambientes, para melhorar sua liquidez e aumentar seu valor de mercado.

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

7 – INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Na apreciação econômica do imóvel, objeto desta avaliação, foram considerados entre outros aspectos, a caracterização física da região, equipamentos públicos e melhoramentos existentes, serviços comunitários, potencial de utilização, situação e localização do imóvel, sua destinação e uso. Para formação da convicção do valor do bem, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, segundo a classificação da NBR 14653-2:2004, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, com o emprego de Regressões Múltiplas e Inferência Estatística, por haver suficiente disponibilidade de dados de mercado e ser mais adequado à recomendação da citada Norma Técnica.

Os procedimentos adotados na avaliação do presente imóvel baseiam-se na vistoria realizada, na pesquisa adequada de dados de mercado e nos cálculos e modelos matemáticos utilizados através de Regressões e Inferência Estatística dos dados amostrais, apresentados e desenvolvidos em anexo.

A pesquisa efetuada baseou-se em dados coletados de imóveis semelhantes em oferta e transacionados no mercado imobiliário de Porto Alegre, utilizando como fonte: imobiliárias, anúncios publicados e corretores de imóveis. Foram coletados 138 elementos amostrais e considerados 137 dados no presente trabalho. Os referidos dados encontram-se detalhados e com seus atributos no Anexo III – Planilha de Dados da Pesquisa e Respectivos Atributos.

8 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação da presente avaliação está detalhada no ANEXO IV e possui os seguintes graus de precisão e fundamentação:

Precisão atingida: Grau III.

Fundamentação atingida: Grau II.

9 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

A Planilha de Dados da Pesquisa está no Anexo III.

O tratamento dos dados amostrais utilizado foi por Estatística Inferencial.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

(critérios de composição e pontuações utilizados para todas as variáveis das referências utilizadas)

No presente trabalho de inferência estatística, com emprego de regressões múltiplas, foram utilizadas as seguintes variáveis:

Área; Conservação; Data info; Localização; e Valor Unitário.

- A variável “Área” representa a área total de cada imóvel pesquisado, expressa em m², com intervalo de variação de 22,36 a 8.412,00.

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

- A variável “Conservação” indica o estado de conservação do imóvel, da seguinte forma: 1 - Regular 2 – Bom 3 – Ótimo.
- A variável “Data info” indica a data (mês) de referência em que o dado foi pesquisado, da seguinte forma: 1 - Dado de evento ocorrido em Janeiro/2000
2 - “ “ “ “ Fev/2000
3 - “ “ “ “ Mar/2000
e assim para os meses seguintes: 60 para 01/2005; 72 (01/2006) 84 (01/2007); 96 (01/2008; 108 (01/2009); 120 (01/2010); 132 (01/2011); 144 (01/2012); 156 (01/2013); 169 (01/2014);..... 237 (10/2019) e 275 (12/2022).
- A variável “Localização” representa o crescimento da variável na equação não linear e possui intervalo de variação de 56 a 100. Está relacionada à localização (bairros) dos dados amostrais. Para sua determinação, utilizou-se as variáveis dicotômicas “loc 1” correspondendo ao bairro Centro - Cidade Baixa - São Geraldo, “loc 2” ao bairro Cristo Redentor, “loc 3” ao bairro Sarandi, “loc 4” ao bairro São João, “loc 5” ao bairro Vila Jardim e a variável “oculta” correspondendo aos bairros Tristeza e Cristal.
- A variável “Valor Unitário” corresponde ao valor total do imóvel dividido pela sua área total, expressa em R\$ (Reais), com intervalo de variação de 550,00 a 11.000,00.

10 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Para o imóvel avaliando foi adotado o valor de **1.975,04** para “Área”, **2** para “Conservação”, **275** para “Data info” e **73** para “Localização”.

Data de referência:

08/12/2022 19:53:06

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço: Rua da Conceição nº 434

Complemento: Prédio Comercial

Município: Porto Alegre UF: RS

Dados do imóvel avaliado:

• Área	1.975,04
• Conservação	2
• Data info	275
• Localização	73

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor unitário Médio: $3.370,68 \times 1.975,04 = R\$ 6.657.227,82$
- Valor unitário Mínimo: $3.094,66 \times 1.975,04 = R\$ 6.112.077,28$
- Valor unitário Máximo: $3.700,76 \times 1.975,04 = R\$ 7.309.149,03$

Precisão: Grau III

Equação de Regressão

Valor unitário = $1 / (0,00073631625 + 5,7857365e-08 * \text{Área} + 0,0003035999 * 1/\text{Conservação} + -0,00019405438 * \ln(\text{Datainfo}) + 0,028050105 * 1/\text{Localização})$

Os resultados estatísticos estão no Anexo III.

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

11 – VALOR DE AVALIAÇÃO

Com base na pesquisa, cálculos e raciocínios demonstrados através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo Sistema de Regressão Múltipla, desenvolvido e apresentado em anexo, com probabilidade de 80% de acerto dentro do intervalo de confiança encontrado, e adotando na avaliação o Valor Unitário Mínimo calculado para o intervalo, em virtude dos fatores limitantes mencionados no item 3 e da necessidade de reparos de manutenção, encontramos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

$$\text{R\$ } 3.094,66/\text{m}^2 \times 1.975,04 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 6.112.077,28$$

Efetuando-se o arredondamento dentro dos limites estabelecidos pela Norma Técnica, temos para a presente avaliação, o valor de **R\$ 6.100.000,00** (Seis milhões e cem mil reais).

DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CORRESPONDENTES AO TERRENO E AS BENFEITORIAS:

Na discriminação correspondente ao valor do terreno foi utilizado o Valor Unitário Médio da Moda calculada para terrenos semelhantes que corresponde a R\$ 2.475,84/m².

Desta forma, encontramos para o terreno o seguinte valor:

$$\text{Terreno: } 546,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.475,84/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.351.808,64$$

A estimação do custo das benfeitorias corresponde à diferença entre o valor total do imóvel avaliado e o valor do terreno encontrado:

$$\text{R\$ } 6.100.000,00 - \text{R\$ } 1.351.808,64 = \text{R\$ } 4.748.191,36$$

CONCLUSÃO:

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 1.351.808,64$$

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \text{R\$ } 4.748.191,36$$

$$\text{Valor total do imóvel} = \text{R\$ } 6.100.000,00$$

12 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

A área construída do imóvel não tem quantitativo averbado no Registro de Imóveis. Entretanto, encontra-se devidamente cadastrada na Prefeitura Municipal de Porto Alegre, com perfeita discriminação dos quantitativos existentes.

O prédio ocupa todo o terreno. Os espaços livres são destinados às áreas de iluminação.

O 2º pavimento possui uma parte de sua área com pé-direito duplo (distância vertical livre entre o piso e o teto de aproximadamente 5,00 metros), o que permite a construção de um mezanino no local.

13 – ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 08 de dezembro de 2022.

Jarbas Ortiz Fialho
Eng.º Civil - CREA/RS 010984

ANEXOS

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Matrícula nº 52011 da 1ª Zona do Registro de
Imóveis de Porto Alegre
Plantas baixas
Mapa de Localização do Imóvel
Regime Urbanístico do PDDUA

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Resultados Estatísticos
Equação de Regressão
Gráficos
Planilha de Dados da Pesquisa

ANEXO IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO I DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Imóvel: Rua da Conceição, 434 – Porto Alegre/RS



Foto 1 - Vista externa do imóvel - Fachada



Foto 2 - Vista externa do imóvel - Fachada



Foto 3 – Pavimento térreo



Foto 4 – Pavimento térreo



Foto 5 - Pavimento térreo



Foto 6 – 2º Pavimento - Mezanino

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 7 – Circulação interna



Foto 8 - 3º Pavimento



Foto 9 - 3º Pavimento



Foto 10 - 4º Pavimento



Foto 11 - 4º Pavimento



Foto 12 - 4º Pavimento

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Matrícula nº 52011 da 1ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre

Plantas baixas

Mapa de Localização do Imóvel

Regime Urbanístico do PDDUA

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Resultados Estatísticos

Equação de Regressão

Gráficos

Planilha de Dados da Pesquisa

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

1 – RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Data de referência:

08/12/2022 22:16:58

Informações complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 138
- Número de dados considerados: 137

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,922050
- Coeficiente de determinação: 0,850176
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,845635
- Fisher-Snedecor: 187,26
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,297358

Normalidade dos resíduos

- 80% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 4

2 – EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	x	5,56	0,01	-13,40 %
• Conservação	1/x	5,76	0,01	5,70 %
• Data info	ln(x)	-23,24	0,01	9,87 %
• Localização	1/x	4,31	0,01	6,58 %
• Valor unitário	1/y			

MODA:

Valor unitário = $1 / (0,00073631625 + 5,7857365e-08 * \text{Área} + 0,0003035999 * 1/\text{Conservação} + -0,00019405438 * \ln(\text{Datainfo}) + 0,028050105 * 1/\text{Localização})$

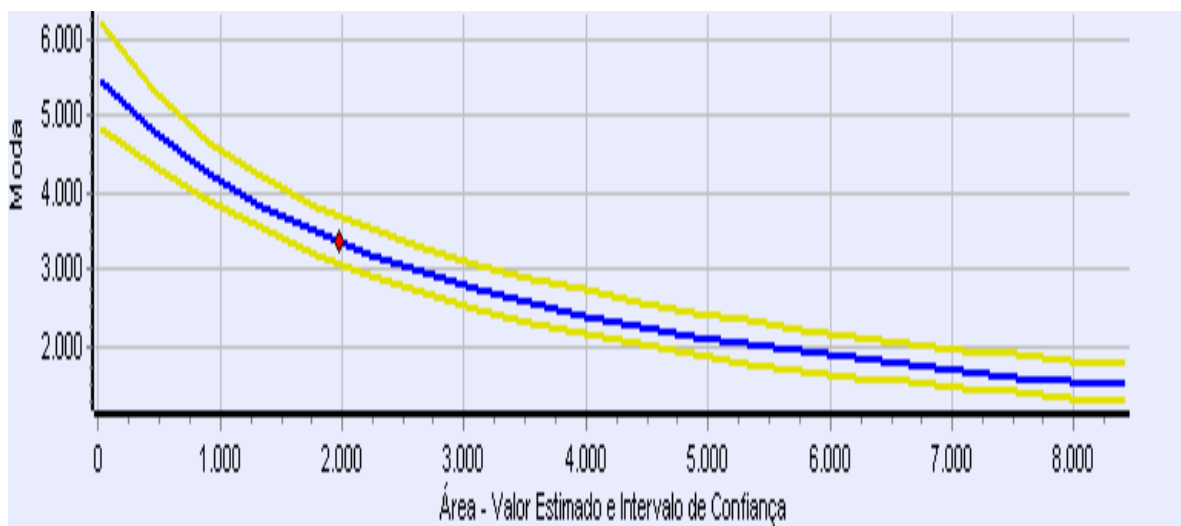
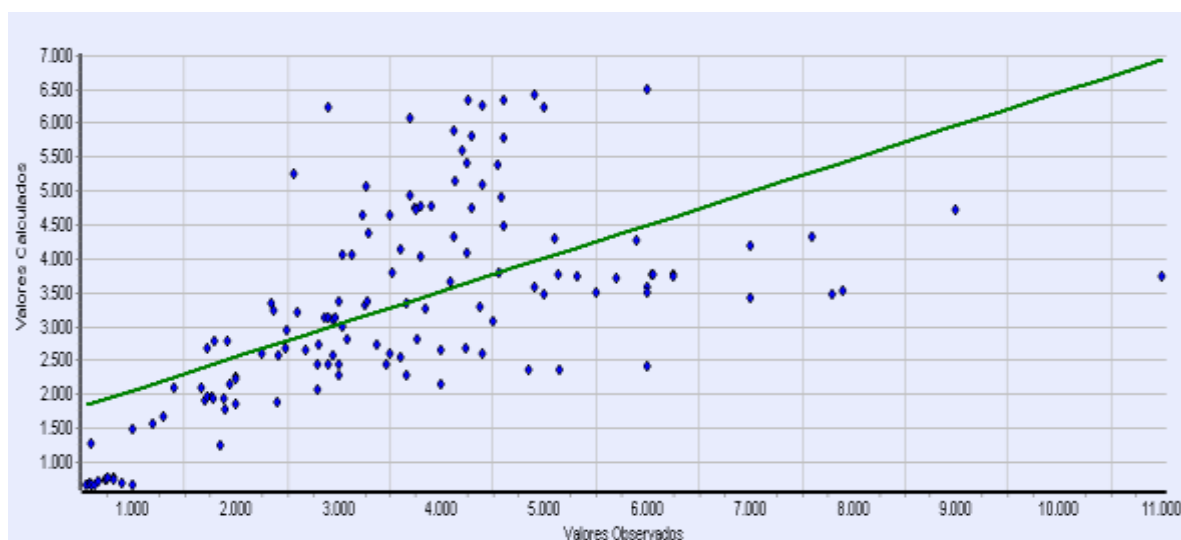
GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

3 – GRÁFICOS



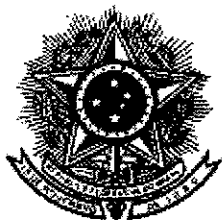
GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 7

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

52.011 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRÍCULA	
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL				
		PORTO ALEGRE. 28 de	junho	de 1.9 82	1	52.011
Imóvel: O prédio na rua Conceição sob nºs 434 e 442, com todas -- suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terre no que mede 14,40m, a oeste, no alinhamento da rua Conceição, por 37,72m da frente aos fundos, ao sul, onde faz divisa com ditos da Associação de Tecidos do Comércio Aspecir, de Jesus Wolpe e outro e 39,95m de frente aos fundos, ao norte, fazendo divisa com o pré dio 428 que é ou foi de Emilia H. Petersen, os fundos possuem uma largura de 13,85m a leste, e é composta de uma linha quebrada que, partindo da divisa norte se desloca no sentido sul, num comprimen to de 6,90m derivando para a frente no sentido oeste num compri-- mento de 2,45m onde retoma o sentido sul, com um comprimento de - 6,95m, e faz divisa com propriedade que é ou foi da herança de Sy biela R. Heirtz e Eduardo Heirtz.- Bairro: Floresta.- Quarteirão: ruas Conceição, Barros Cassal, avenidas Farrapos e Alberto Bins.- Proprietários: Aloysio José Wischral, a proporção de Cr\$18.163,00 sobre a avaliação de Cr\$42.000,00; Willy Oscar Wischral, a propor ção de Cr\$10.216,00 na avaliação de Cr\$42.000,00; Nelson Lockmann a proporção de Cr\$10.216,00 sobre a avaliação de Cr\$42.000,00; Har ry Wischral, a proporção de Cr\$3.405,00 sobre a avaliação de Cr\$ 42.000,00, todos brasileiros, comerciantes, casados, domiciliados nesta Capital.- Origem: 3-DM fs 100 nºs94927e94928datada de 20-05-1967.- A Of.ajudante. <i>Regina Bata</i> R.1/52.011 28 de junho de 1982.- Doação de Nua Propriedade: Escritura lavrada em 18-12-1981, no 1º Tabelionato desta Capital, ret-ratificada por outra lavrada em 07 de maio de 1982, no mesmo Tabelionato.- Transmitentes: Aloysio José Wischral, comerciante, casado pelo re gime da separação de bens com Olga Renaldina Tonding Wischral, do lar, ambos brasileiros, CPF nºs001.647.390-68 e 220.507.360-53, - respectivamente, domiciliados nesta Capital.- Adquirentes: Willy Oscar Wischral, aposentado, casado pelo regime da separação de bens com Amalia Esperança Wischral, do lar, CPF - nºs 001.522.690-53 e 282.758.290-20, respectivamente, domicilia-- dos nesta Capital; Harry Wischral, aposentado, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Lygia Ferreira Wischral, inscri to no CPF sob nº 001.622.130-34, domiciliado nesta Capital; Ervi-- no Becker, aposentado, casado pelo regime da separação de bens, - com Isoldy Wischral Becker, do lar, CPF nºs 000.413.940-30, e - - 251.780.910-00, respectivamente, domiciliados nesta Capital e Ed-- gar Wischral, solteiro, maior, corretor de imóveis, CIC número -- 148.547.670-49, domiciliado nesta Capital, todos brasileiros.- Valor: Cr\$18.000.000,00 atribuídos a fração ideal de 43,24%, ca-- bendo a cada adquirente 1/4 parte da referida fração.- A Of.ajudante. <i>Regina Bata</i> R.2/52.011 28 de junho de 1982.- CONTINUA NO VERSO						

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1v	52.011

1982.-

Reserva de Usufruto Vitalício Reversível: Escritura lavrada em 18 de dezembro de 1981, no 1º Tabelionato desta Capital, ret-ratificada por outra lavrada em 07-05-1982, do mesmo Tabelionato.-

Devedores: Willy Oscar Wischral, casado pelo regime da separação de bens com Amalia Esperança Wischral; Harry Wischral, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Lygia Ferreira Wischral; Ervino Becker, casado pelo regime da separação de bens, com Isoldy Wischral Becker e Edgar Wischral, todos já qualificados.-

Credores: Aloysio José Wischral, casado pelo regime da separação de bens com Olga Renaldina Tonding Wischral, já qualificados.-

A Of.ajudante.

Belgine Porto An

R.3/52.011 06 de julho de 2001.-

Desquite: Certidão datada de 05.04.1976 no 2º Cartório de Família e Sucessões desta Capital.- Sentença de 26.12.1974.- Requerimento e Declaração datados de 28.06.2001.-

Transmitente: Desquite entre Lea Lockmann, brasileira, de afazeres domésticos, desquitada, dependente do CIC nº 000.979.850-15, domiciliada nesta Capital.-

Adquirente: Nelson Lockmann, comerciante, brasileiro, CIC número 000.979.850-15, desquitado, domiciliado nesta Capital.-

Valor: Cr\$152.000,00, atribuído a uma parte ideal de 24,325% do imóvel descrito na presente matrícula e que é objeto da partilha. Protocolo nºs 556.601 de 08.06.2001, 557.667 e 557.668 de 28.06.2001.-

URE:2,00

A escr.autorizada.-

Nelson Lockmann

Av.4/52.011 06 de julho de 2001.-

Divórcio: Conforme requerimento datado de 11.06.2001, instruído com prova hábil, por sentença do Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 5ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, datada de 29.11.1979, foi homologado o divórcio de Nelson Lockmann, co-proprietário do imóvel descrito na presente matrícula.-

Protocolo nº 556.680 de 11.06.2001.-

URE:1,00

A escr.autorizada.-

Nelson Lockmann

Av.5/52.011 06 de julho de 2001.-

Casamento: Conforme requerimento datado de 11.06.2001, instruído com prova hábil, Nelson Lockmann casou com Nilda Beatriz Nunes da Silva em 12.05.1980 pelo regime da comunhão universal de bens, (pacto antenupcial registrado sob nº 9.139 no Livro 3 - Registro Auxiliar), passando ela a assinar-se Nilda Beatriz da Silva Lockmann.-

Protocolo nº 556.680 de 11.06.2001.-

URE:1,00

A escr.autorizada.-

Nelson Lockmann

CONTINUA A FICHA N.º

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

52.011

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 22 de janeiro de 2002

FLS.

MATRÍCULA

2

52.011

Continuação das fls 1v da matrícula nº 52.011.

Av.6/52.011 22 de janeiro de 2002.

Cancelamento de Usufruto: Conforme requerimento datado de 11 de janeiro de 2002, instruído com prova hábil, em decorrência do falecimento dos usufrutuários Aloysio José Wischral e Olga Renaldina Tonding Wischral, fica cancelado o usufruto vitalício e reversível objeto do R.2 da presente matrícula.

Protocolo: nº 567897 de 11/01/2002.

URE=1,00 O escr.autorizado.

R.7/52.011 24 de novembro de 2009.-

Partilha: Formal passado em 08.09.1994 no 4º Cartório de Família e Sucessões desta Capital.- Sentença de 23.05.1994.- Declaração de 11.11.2009.-

Transmitente: Herança de Harry Wischral, CPF nº 001.622.130-34.-

Adquirente: Lygia Ferreira Wischral, brasileira, bacharel em direito, viúva, CPF nº 430.182.890/72, domiciliada nesta Capital.-

Valor: Cr\$4.675.843.000,00, atribuído a fração ideal de 18,92%, do imóvel descrito na presente matrícula, e que é objeto de partilha.-

Protocolo nºs 725.742 e 725.743 de 18.11.2009.-

Emols.: R\$97,60 - Provimento 04/08 - ECGJ.-

SELO-SDEFNR nº 0469.06.0800006.09697 - R\$4,00.

O escr.autorizado:

Av.8/52.011 21 de dezembro de 2009.-

Retificação: Conforme formal passado em 08.09.1994 no 4º Cartório de Família e Sucessões desta Capital, que originou o R.7 da presente matrícula, Lygia Ferreira Wischral recebeu somente a parte ideal de 9,46% da fração ideal de 18,92% do imóvel, que foi partilhada no referido registro, e não como constou.-

Nihil A escr.autorizada:

R.9/52.011 21 de dezembro de 2009.-

Partilha - Plena Propriedade: Formal passado em 08.09.1994 no 4º Cartório de Família e Sucessões desta Capital.- Sentença de 23.05.1994.- Declaração de 14.12.2009.-

Transmitente: Herança de Harry Wischral, CPF nº 001.622.130-34.-

Adquirente: Silvia Ferreira Wischral, brasileira, engenheira química, solteira, CPF nº 283.852.410-00, domiciliada nesta Capital.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	52.011

Valor: Avaliada em Cr\$4.675.843.000,00 a fração ideal de 18,92% do imóvel, que é objeto de partilha, cabendo a adquirente somente a parte ideal de 3,153% do imóvel.-

Protocolo nº 727.513 e 727.514 de 15.12.2009.-

Emols.: R\$80,20 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0900010.00549 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.-

R.10/52.011 21 de dezembro de 2009.-

Partilha - Plena Propriedade: Formal passado em 08.09.1994 no 4º Cartório de Família e Sucessões desta Capital.- Sentença de 23.05.1994.- Declaração de 09.12.2009.-

Transmitente: Herança de Harry Wischral, CPF nº 001.622.130-34.-

Adquirente: Sérgio Ferreira Wischral, brasileiro, artista plástico, solteiro, CPF nº 399.613.380-49, domiciliado nesta Capital.-

Valor: Avaliada em Cr\$4.675.843.000,00 a fração ideal de 18,92% do imóvel, que é objeto de partilha, cabendo ao adquirente somente a parte ideal de 3,153% do imóvel.-

Protocolo nº 727.515 e 727.516 de 15.12.2009.-

Emols.: R\$80,20 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.06.0900010.00550 - R\$4,00.-

A escr. autorizada.-

R.11/52.011 16 de março de 2010.-

Partilha - Plena Propriedade: Formal passado em 08.09.1994 no 4º Cartório de Família e Sucessões desta Capital.- Sentença de 23.05.1994.- Declaração de 10.03.2010.-

Transmitente: Herança de Harry Wischral, CPF nº 001.622.130-34.-

Adquirente: Aloysio Jose Wischral Neto, brasileiro, representante comercial, solteiro, CPF nº 263.909.810-15, domiciliado nesta Capital.-

Valor: Avaliado todo imóvel em Cr\$4.675.843.000,00, sendo objeto de partilha somente a fração ideal de 18,92%, cabendo ao adquirente somente a parte ideal de 3,153% do imóvel.-

Protocolo nºs 731.205 de 26.02.2010 e 731.868 de 10.03.2010.-

Emols.: R\$81,50 - Provimento 04/08 da E.C.G.J.-

SELO-SDFNR nº 0469.05.0700013.00358 - R\$2,00.-

A escr. Autorizada.-

Av.12/52.011 01 de junho de 2010.-

Retificação de CPF: Conforme requerimento de 24.05.2010, instruí-

CONTINUA A FOLHAS Nº

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

52.011

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 01 de junho

de 20 10

FLS.

MATRÍCULA

3

52.011

Continuação das fls. 2v da matrícula nº 52.011.-

do com prova hábil, o número correto do CPF de Ervino Becker, co-adquirente no R.1 é 000.413.940-20.-

Protocolo nº 736.748 de 27.05.2010.-

Emols.: R\$43,70 SELO-SDFNR nº 0469.04.0700013.06347 - R\$0,50.-

A escr. Autorizada.-

R.13/52.011 01 de junho de 2010.-

Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 17.05.2010 no 5º Tabelionato de Notas desta Capital.-

Transmitentes: Willy Oscar Wischral, aposentado, CPF nº 001.522.690-53, assistido por sua mulher Amalia Esperança Wischral, do lar, CPF nº 282.758.290-20, brasileiros, casados pelo regime da separação de bens anterior a Lei 6.515/77 (Pacto Antenupcial registrado sob nº 8.333 no Livro 3-RA), domiciliados nesta Capital; Espólio de Ervino Becker, CPF nº 000.413.940-20, nos termos do alvará de autorização judicial de 05.05.2010 da Exma. Sra. Dra. Juíza da 4ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, processo nº 001/1050512645-5; Edgar Wischral, brasileiro, corretor de imóveis, CPF nº 148.547.670-49, solteiro, maior, domiciliado nesta Capital; Nelson Lockmann, aposentado, CPF nº 000.979.850-15 e sua mulher Nilda Beatriz da Silva Lockmann, do lar, CPF nº 676.744.020-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77 (Pacto Antenupcial registrado sob nº 9.139 no Livro 3-RA), domiciliados nesta Capital; Lygia Ferreira Wischral, brasileira, advogada, CPF nº 430.182.890-72, viúva, domiciliada nesta Capital; Silvia Ferreira Wischral, brasileira, engenheira química, CPF nº 283.852.410-00, solteira, maior, domiciliada nesta Capital; Sérgio Ferreira Wischral, brasileiro, arquiteto e artista plástico, CPF nº 399.613.380-49, solteiro, maior, domiciliado nesta Capital e Aloysio José Wischral Neto, brasileiro, representante comercial, CPF nº 263.909.810-15, solteiro, maior, domiciliado nesta Capital.-

Adquirente: HSR2 Investimentos e Participações Ltda., com sede nesta Capital, CNPJ nº 08.935.732/0001-85.-

Valor: R\$750.000,00.-

Forma de Pagamento: a) R\$650.000,00 pagos no ato da assinatura e quitados e, b) R\$100.000,00 a serem pagos através de uma parcela com vencimento em até 24 meses a contar de 17.05.2010, corrigidos mensalmente pelo índice do INCC-M desde 17.05.2010 até a data de seu pagamento, concomitantemente com a efetiva e total desocupação do imóvel. A presente compra é feita com a cláusula reso-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
3v	52.011

lutiva expressa na forma do artigo 474 do Código Civil Brasileiro.-

Avaliação: R\$980.000,00.-

Protocolo nº 736.749 de 27.05.2010.-

Emols.: R\$1.974,20 SELO-SDFNR nº 0469.09.0700013.03337 - R\$10,00.-
 A escr. Autorizada.-

AV-14/52.011(AV-quatorze/cinquenta e dois mil e onze), em 24/4/2014.-

CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - Nos termos do instrumento particular, datado de 11 de abril de 2014, firmado por Nelson Lockmann, Sérgio Ferreira Wischral, Edgar Wischral, Silvia Ferreira Wischral, Isoldy Wischral Becker e Aloysio José Wischral Neto, fica constando que o saldo da venda registrada no **R-13**, desta matrícula, no valor de **R\$100.000,00** (cem mil reais), foi totalmente quitado, ficando, portanto, **CANCELADA** a cláusula resolutiva expressa para todos os efeitos de direito, instituída naquela transação.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **815.030**, em 24/4/2014.-

Porto Alegre, 30 de abril de 2014.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$248,00. Selo de Fiscalização 0469.00.1400001.54333 - mlc

AV-15/52.011(AV-quinze/cinquenta e dois mil e onze), em 7/8/2014.-

CADASTRO MUNICIPAL IMOBILIÁRIO - Nos termos da escritura pública de 2 de junho de 2014, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **080/24.658**, folha(s) **149/150** do livro número **517** e escritura de aditamento de 5 de agosto de 2014, lavrada no mesmo Tabelionato, sob número **001/66.365**, folha(s) **001** do livro número **457**, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta Capital com inscrição imobiliária sob o número **3005747**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **819.071**, em 23/7/2014, reapresentado em 7/8/2014.-

Porto Alegre, 11 de agosto de 2014.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$25,60. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.12754 - ask

R-16/52.011(R-dezesseis/cinquenta e dois mil e onze), em 7/8/2014.-

TÍTULO - Compra e venda -

TRANSMITENTE - HSR2 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Avenida Otávio Rocha nº 115, conjunto 1509, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 08.935.732/0001-85, representada por seus sócios Regina Soares Teixeira e Henrique Antonio Gerstner.-

ADQUIRENTE - **FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE CIÊNCIAS DA SAÚDE DE PORTO ALEGRE- UFCSPA**, com sede na Rua Sarmento Leite nº 245, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 92.967.595/0001-77, representada por sua reitora Miriam da Costa Oliveira.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de 2 de junho de 2014, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **080/24.658**, folha(s) **149/150** do

CONTINUA A FOLHAS Nº

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

52.011

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 11 de agosto

de 2014

FICHA

4

MATRÍCULA

52.011

livro número **517** e escritura de aditamento de 5 de agosto de 2014, lavrada no mesmo Tabelionato, sob número **001/66.365**, folha(s) **001** do livro número **457**.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$4.150.000,00** (quatro milhões e cento e cinquenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$4.150.000,00** (quatro milhões e cento e cinquenta mil reais), conforme guia número 001.2014.00032.0, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 3/1/2014.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

EMIÇÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 3º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.112, de 28/12/2010, alterada pelas Instruções Normativas RFB nº 1.193, de 15/9/2011, e nº 1.239, de 17/1/2012.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **819.071**, em 23/7/2014, reapresentado em 7/8/2014.-

Porto Alegre, 11 de agosto de 2014.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*.-

EMOLUMENTOS - R\$2.555,40. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.11696 - ask



CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 22 de agosto de 2014, às 9:11.

Total: R\$36,35 -

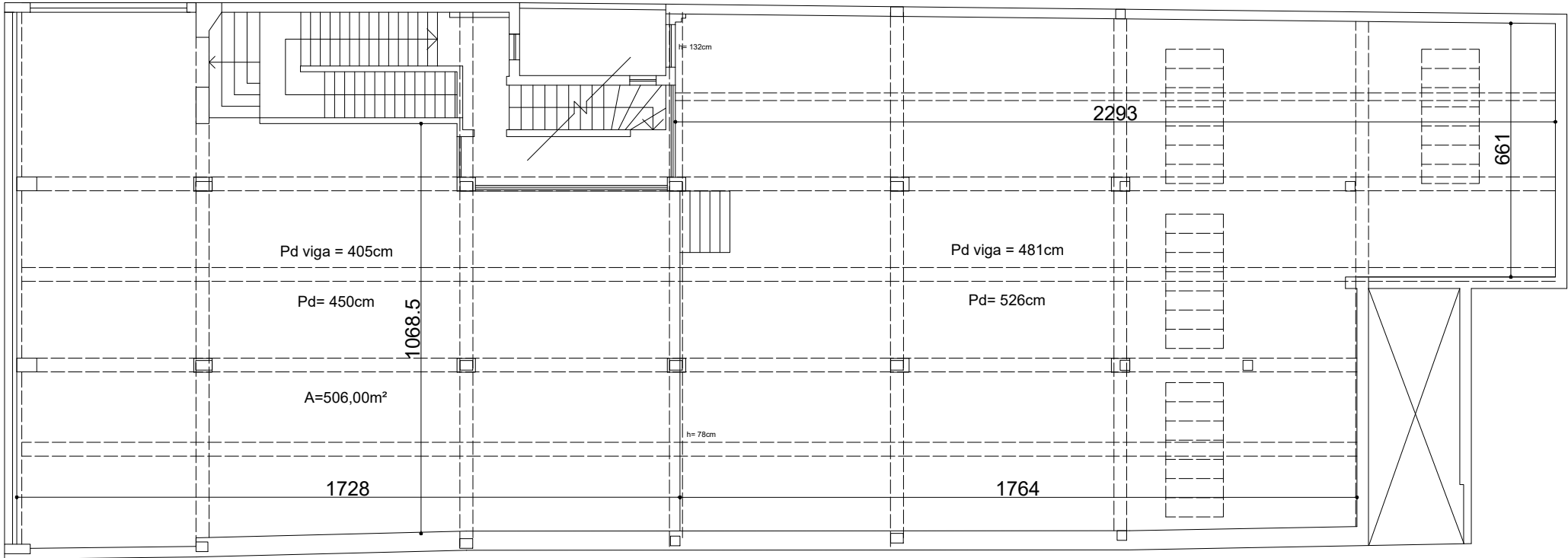
Certidão Matrícula 52.011 - 7 páginas: R\$25,20 (0469.00.1400002.13753 = R\$0,55)

Busca(s) em livros e arquivos: R\$6,60 (0469.00.1400002.13753 = R\$0,30)

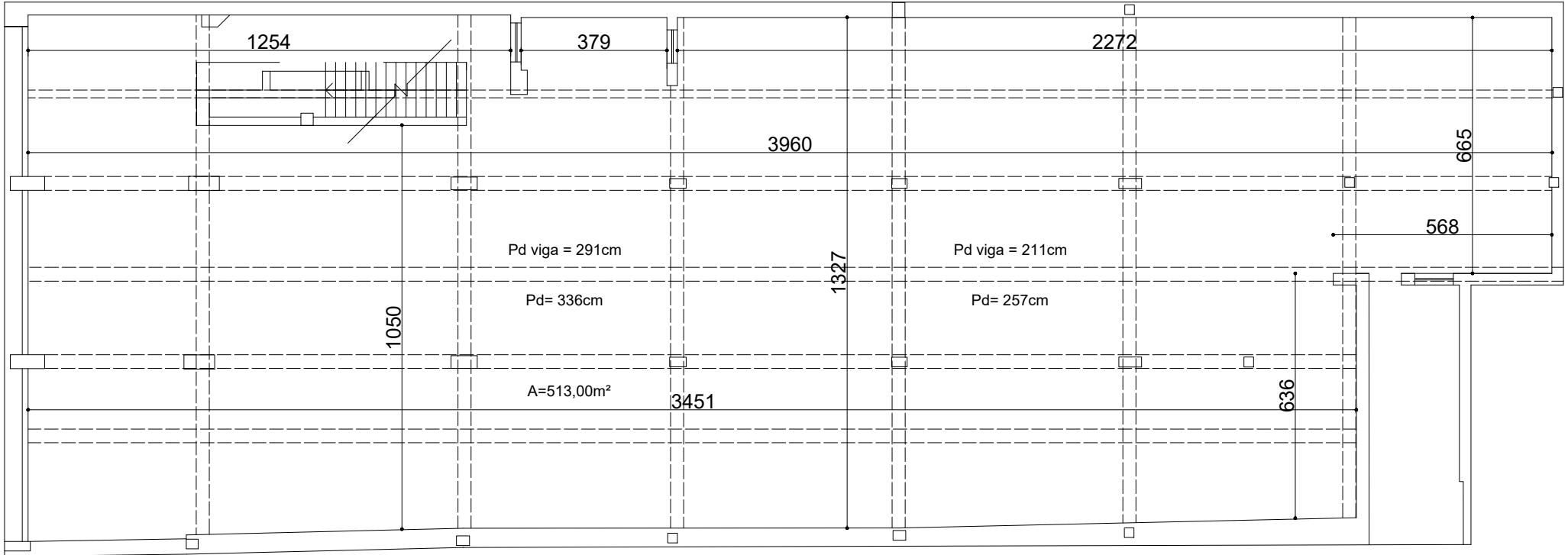
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0469.00.1400002.13753 = R\$0,30)

[Assinatura]
 Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

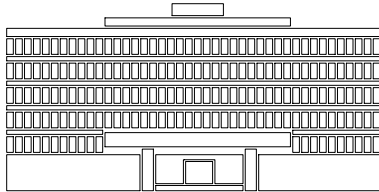
GLADIS FREITAS JORGE
 Escrevente Autorizada



2º pavimento



pavimento térreo



UFCSPA
Universidade Federal de Ciências da Saúde
de Porto Alegre

UNIVERSIDADE FEDERAL DE CIÊNCIAS
DA SAÚDE DE PORTO ALEGRE

PRÉDIO RUA DA CONCEIÇÃO

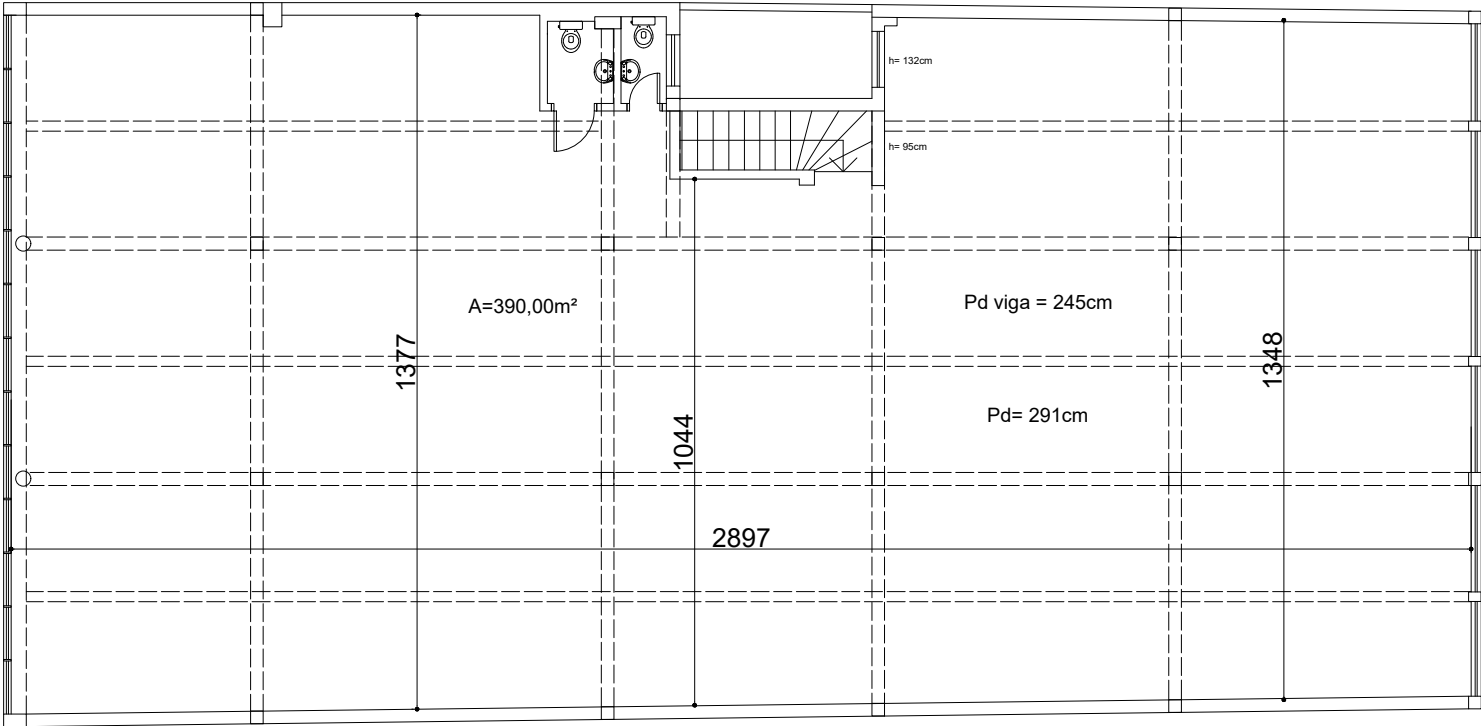
Planta baixa Térreo e 2º pavimento

Projeto:

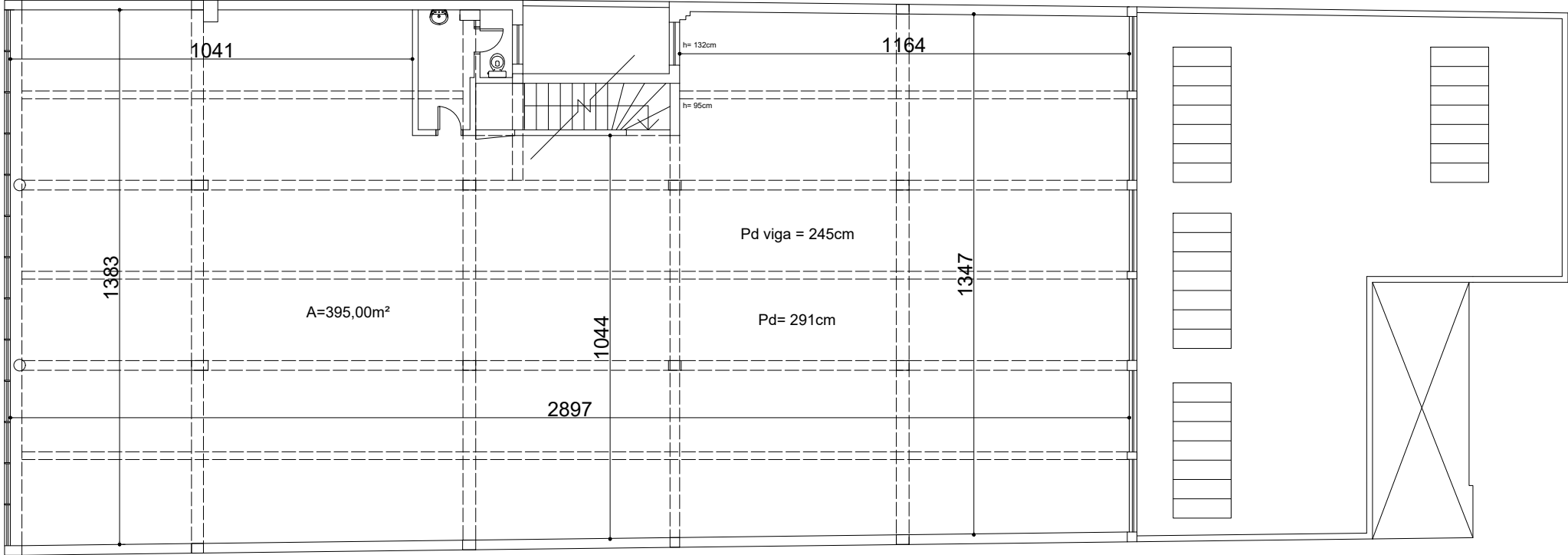
Data:
Out/2022

Escala:
1/150

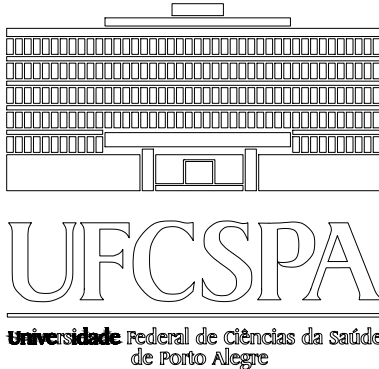
Prancha:
1/2



4º pavimento



3º pavimento



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CIÊNCIAS
DA SAÚDE DE PORTO ALEGRE

PRÉDIO RUA DA CONCEIÇÃO

Planta baixa 3º e 4º pavimentos

Projeto:

Data:
Out/2022

Escala:
1/150

Prancha:
2/2



**DMI – Declaração Municipal Informativa de ocupação e uso do solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10**

ENDEREÇO: R DA CONCEICAO, 434

MZ 1 UEU 28 QTR 025 BAIRRO

R DA CONCEICAO

Cadastrado

* PREDIOS DE COMPATIBILIZACAO: 340/346/352

* INCIDE AREA DE ESTUDO MASTERPLAN 4 DISTRITO.ENCAMINHAR A CPU/SMAMS(CEU/SMURB) OS
PROCESSOS DE APROV PROJ PARC DO SOLO E EDIFIC,EVU E LICENCAS(RECICL USO
TOTAL/PARCIAL,MUROS COM ALTURA SUPERIOR AO PERMITIDO E ESTACIONAMENTO A CEU ABERTO)

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA FACE PROXIMIDADE COM O AEROPORTO INTERNACIONAL SALGADO
FILHO.

* VERIFICAR A INCIDENCIA DE AREA NAO EDIFICAVEL NO QUARTEIRAO, EM FUNCAO DO COLETOR
PLUVIAL EXISTENTE.

* A ALTURA MÁXIMA DGCEA NO IMÓVEL É A DIFERENÇA ENTRE A ALTITUDE MÁXIMA PERMITIDA E AS
COTAS DE NÍVEL DO TERRENO. CONSULTAR PORTARIA Nº 957/GC3 DE 2015 - CAPÍTULO VII - E SITE DO
SysAGA : <http://sysaga2.decea.gov.br/>

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 5	25	5,0	25	25

* Área de ocupação intensiva

* Isento de recuo de jardim.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento 3m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro superior a 30,00 m

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011

OBSERVAÇÕES

* Observar os Decretos da SMAMS 19.034/15 (vegetação) e 13.536/01 (movimento de terras).

PLANILHA DE DADOS DA PESQUISA													
							*	*	*	*	*		
Dado	Endereço	Observação	Área	Conserva	Data info	Localiza	Loc 1	Loc 2	Loc 3	Loc 4	Loc 5	Valor unitário	
1	Andradas próx. João Manoel CENTRO	Mr Cons.3212-6420	1.600,00	2	1	73	1	0	0	0	0	750,00	
2	Independência próx. Ramiro	Bueno Imóv.: 3333-3228	4.500,00	2	1	73	1	0	0	0	0	550,00	
3	Siqueira Campos, 1171	Exame Imóv.: 3332-4844	2.270,00	2	1	73	1	0	0	0	0	661,00	
4	Venancio Aires, 77	3334-6477	1.300,00	2	1	73	1	0	0	0	0	740,00	
5	Andradas, 860	3334-6477	1.000,00	3	1	73	1	0	0	0	0	1.300,00	
6	Alberto Bins	MR Cons. 32126420	1.600,00	3	1	73	1	0	0	0	0	815,00	
7	Conceição, 442 e 434	Guarida: 3327-9002	1.749,00	1	1	73	1	0	0	0	0	630,00	
8	Sete de Setembro, 1156	Créd. Real: 3214-1414	1.600,00	2	1	73	1	0	0	0	0	815,00	
9	Barros Cassal, 168	AGM: 3337-8969	1.500,00	1	1	73	1	0	0	0	0	600,00	
10	Gerônimo Coelho, 107	DRB Imóv.: 3311-4410	1.313,00	1	1	73	1	0	0	0	0	590,00	
11	André da Rocha	Silva: 3228-8024	439,00	2	1	73	1	0	0	0	0	755,00	
12	João Manoel, 315	Guarida: 3327-9002	360,00	1	1	73	1	0	0	0	0	900,00	
13	7de Setembro,1109e1123	Guarida: 3327-9002	5.023,00	1	120	73	1	0	0	0	0	600,00	
14	Salgado Filho prox. B.Medeiros Centro	Máfer Imóv.- Cód.MF19140	822,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.041,00	
15	Duque de Caxias - Cód.87462	Aux. Predial: 34664488	2.473,00	3	160	73	1	0	0	0	0	4.000,00	
16	José Montauri - Cód.38841	Ducati: 3024-5555	47,00	3	160	73	1	0	0	0	0	7.000,00	
17	Próx. Catedral - Cód.LC 04311	www.leandrocidadeimóveis.com	1.800,00	2	160	73	1	0	0	0	0	2.950,00	
18	Farrapos, 119 - Próx. rua da Conceição	Aux.Pred:32161187-Cd86468	1.200,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.085,00	
19	Otávio Rocha - Cód. CR13096	Imob. Créd.Real:3214-1476	157,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.000,00	
20	Centro próx. Borges - Cód.11031	Buzz Intelig.Imob: 33339006	600,00	2	160	73	1	0	0	0	0	2.950,00	
21	Gen.Câmara próx.Riach - Cód.HR7965	Imob. Hornero: 33337878	1.358,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.370,00	
22	Oswaldo Aranha - Cód. 194653	Comerlato.com: 33579400	260,00	2	160	73	1	0	0	0	0	3.260,00	
23	Centro c/7pav.	ZH-18.8.13 - F:9956-4978	2.200,00	1	160	73	1	0	0	0	0	1.900,00	
24	Fco.Trein prox.A.Brasil LojasC.REDENTOR	Máffer Imóveis	304,00	1	120	99	0	1	0	0	0	2.900,00	
25	Assis Brasil P.Areia	Guarida Imóveis	130,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.230,00	
26	Assis Brasil próx.Shopping Bourbon	Diretriz Adm. Imóveis	304,00	1	120	99	0	1	0	0	0	3.000,00	
27	Assis Brasil " " "	Ducati Imóveis	67,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.750,00	
28	Assis Brasil " " "	Dojope Imóv: 3013-9858	30,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.800,00	
29	Assis Brasil esq. Umbú	Garcia Imóveis: 3040-3033	121,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.500,00	
30	Assis Brasil, 2650/Loja 10	No local	30,00	2	143	99	0	1	0	0	0	3.900,00	

31	Assis Brasil, 2650/Loja 05	Dario/compr/jf	42,77	2	143	99	0	1	0	0	0	3.741,00	
32	Itaúna esq.3deOut Pavilhão-SARANDI	Garcia Imóv:3014-9000	350,00	1	143	56	0	0	1	0	0	1.300,00	
33	Laudelino Freire 50m A.Brasil	Garcia Imóv:3014-9000	550,00	1	120	56	0	0	1	0	0	1.200,00	
34	Fco.Silveira Bitencourt 100m A.Brasil	Alto da Bronze: 3333-2261	1.210,00	1	120	56	0	0	1	0	0	995,00	
35	Próx. Sertório	3362-2252	600,00	1	120	56	0	0	1	0	0	1.200,00	
36	Próx. Ceasa	8450-5000	300,00	2	120	56	0	0	1	0	0	1.400,00	
37	José Paris próx.FIERGS - Cód.260	Evox Inv. Imob. 3092-0707	1.050,00	2	160	56	0	0	1	0	0	1.942,00	
38	Assis Brasil esq.João Luderitz-Cd.CT956	Imob. Costi: 3012-2222	689,64	2	160	56	0	0	1	0	0	2.000,00	
39	Benjamin Constant, Lojas-SÃO JOÃO	LM imóveis:3333-1991	28,00	3	126	81	0	0	0	1	0	3.035,00	
40	Cristóvão Colombo próx.Bordini	City Imóv.: 3337-5001	360,00	3	143	81	0	0	0	1	0	3.600,00	
41	Cristóvão Colombo	Máffer: 3024-9000	228,00	2	126	81	0	0	0	1	0	2.368,00	
42	São João - Prédio	3315-4853	540,00	1	126	81	0	0	0	1	0	1.667,00	
43	Felipe Neri esq. Silva Jardim	9969-2031	65,00	3	126	81	0	0	0	1	0	3.800,00	
44	São Pedro próx. B.Constant	Máffer Imóveis: 3024-9000	187,14	2	126	81	0	0	0	1	0	3.850,00	
45	Ernesto Alves, 273 Floresta	BR-Elem: 3221-7588	60,00	2	126	81	0	0	0	1	0	3.660,00	
46	Pedro Santa Helena prédio-V.JARDIM	www.portoalegreimoveis.com.br	239,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.883,00	
47	Souza Lobo esq.Barão de Bagé "	P&B Imóveis:3341-4040	158,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.772,00	
48	Passo das Pedras P.Pedras	Cia. do Imóvel RS	130,00	2	145	65	0	0	0	0	1	1.923,00	
49	Pr. Adda M.de Moraes(cód.PA5658) ITÚ	vivareal.com.br:Pronto Imóveis	161,00	3	145	65	0	0	0	0	1	2.600,00	
50	Rua Páscoa B.Jesus	Noblesse: 3230-1111	347,00	2	145	65	0	0	0	0	1	1.730,00	
51	Saturnino de Brito V.Jardim	Noblesse: 3230-1111	788,00	1	1	65	0	0	0	0	1	1.000,00	
52	Marcos Fichbein V.Ipiranga	Noblesse: 3230-1111	365,00	2	145	65	0	0	0	0	1	2.490,00	
53	Próx. Av.Protásio Alves P.Alves	Guarida Imóveis: 3227-9002	180,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.780,00	
54	Protásio Alves,8600 "	Luiz/corr:3347-2116	150,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.730,00	
55	Protásio Alves, 8575 "	Luiz/corr/jf:3347-2116	321,00	1	145	65	0	0	0	0	1	1.700,00	
56	W. Escobar-Cód.2610 TRISTEZA	www.dimovel.com.br	29,46	3	145	100	0	0	0	0	0	6.000,00	
57	Otto Niemeyer próx.Wenceslau "	Cód.162795 - CréditoReal	23,14	2	126	100	0	0	0	0	0	4.127,00	
58	Jataí esq. Butuí - Cód.169549 Cristal	www.creditoreal.com.br	80,00	1	126	100	0	0	0	0	0	2.250,00	
59	Pinheiro Borba - Cód.82934 "	"	367,00	3	145	100	0	0	0	0	0	4.600,00	
60	Pe.J.Batista Reus,3317/101 TRISTEZA	Cód.165207 "	22,36	2	145	100	0	0	0	0	0	4.580,00	
61	Pe.Reus, 3309/Loja 102 "	" "	27,16	2	145	100	0	0	0	0	0	4.580,00	
62	Pe.Reus, 3285/Loja 105 "	" "	27,16	2	145	100	0	0	0	0	0	4.580,00	
63	Bairro Tristeza "	Prodomo.institucional.ws	28,00	1	120	100	0	0	0	0	0	3.600,00	

64	Wenceslau Escobar(ShoppingTrade) "	www.foxterciaimobiliaria.com.br	93,00	3	145	100	0	0	0	0	0	4.600,00	
65	Otto Niemeyer próx.Wenceslau "	Cód.17262 www.luagge.com.br	28,14	1	145	100	0	0	0	0	0	3.770,00	
66	Sertório próx.BIG_Cód.55842.001S.Pedro	www.guarida.com.br	53,80	2	175	65	0	0	0	0	1	2.970,00	
67	Av.do Forte,1544/01 V.Ipiranga	"/jf	31,80	2	175	65	0	0	0	0	1	2.900,00	
68	Berlim, 290/Loja 101 S.Geraldo	Carlo/Zcafé/jf: 8122-2404	82,09	1	175	81	0	0	0	1	0	2.415,00	
69	Jataí, 409/Loja 02 Cristal	Fenalte Imóv.: 9169-9005	68,00	2	175	100	0	0	0	0	0	4.118,00	
70	Jataí, 413/Loja 01 "	Ruth/jf: 8166-6697	41,84	1	175	100	0	0	0	0	0	2.868,00	
71	João Pessoa_cód.0767 LOJAS_C.Baixa	www.altodabronze.com.br	50,00	2	180	73	1	0	0	0	0	11.000,00	
72	próx.Aureliano F.Pinto_cód.128718 "	www.vivareal.com.br	32,00	1	180	73	1	0	0	0	0	6.000,00	
73	Próx.J.do Patrocínio_cód.6678313 "	www.penseimoveis.com.br	265,00	2	180	73	1	0	0	0	0	6.000,00	
74	"_cód.7834799 "	"	37,00	1	175	73	1	0	0	0	0	5.150,00	
75	"_cód.105760 "	www.foxterciaimobiliaria.com.br	94,00	1	175	73	1	0	0	0	0	4.851,00	
76	José do Patrocínio_cód.19342 "	www.auxiliadorapredial.com.br	290,00	1	175	73	1	0	0	0	0	3.660,00	
77	C.Baixa_cód.378987 "	www.imovelpratico.com.br	60,00	2	180	73	1	0	0	0	0	5.323,00	
78	"_cód.346575 "	"	32,00	2	180	73	1	0	0	0	0	6.250,00	
79	"_cód.402727 "	"	36,97	2	180	73	1	0	0	0	0	5.140,00	
80	Tv. Pesqueiro_cód.407300 "	"	33,00	2	180	73	1	0	0	0	0	6.060,00	
81	Próx.Tribunal Alçada_cód.328623 "	"	24,50	2	180	73	1	0	0	0	0	6.040,00	
82	Assis Brasil próx.Ibirici_cód.850 P.Areia	www.vivareal.com.br	47,00	2	188	99	0	1	0	0	0	4.255,00	
83	Arthur F.Carneiro_cód.CS31004943 "	www.creditoreal.com.br	300,00	2	188	99	0	1	0	0	0	4.300,00	
84	Açôres próx.A.Brasil_cód.MF20226 "	"	90,00	2	188	99	0	1	0	0	0	2.900,00	
85	A.Brasil próx.Shopping_cód.CR16415 "	"	92,05	2	188	99	0	1	0	0	0	5.000,00	
86	Com. Azevedo_cód.IM09487065 Floresta	www.zapimoveis.com.br	351,00	2	200	73	1	0	0	0	0	4.558,00	
87	Barros Cassal_cód.IM07282524 "	"	2.100,00	2	200	73	1	0	0	0	0	2.810,00	
88	Alb.BinsXC.Colomb_IM07770588 Centro	"	400,00	2	200	73	1	0	0	0	0	6.250,00	
89	Júlio de Castilhos_cód.IM010175641 "	"	4.160,00	2	200	73	1	0	0	0	0	2.800,00	
90	Demétrio Ribeiro_cód.IM07576168 "	"	913,00	2	200	73	1	0	0	0	0	3.286,00	
91	Ipiranga,3377 J.Carvalho	www.imovelweb.com.br	42,00	2	209	65	0	0	0	0	1	6.000,00	
92	Bento Gonçalves,4780 "	"	55,00	2	209	65	0	0	0	0	1	5.500,00	
93	B.Gonçalves próx.Igreja S.Jorge "	"	96,00	2	209	65	0	0	0	0	1	7.800,00	
94	Bento Gonçalves_cód.157950 "	"	157,00	2	209	65	0	0	0	0	1	7.000,00	
95	Ipiranga_cód.LO0007 "	"	24,00	2	209	65	0	0	0	0	1	7.900,00	
96	Av.Ceará,980_164614 S.João-Nav-S.Gera	www.vivareal.com.br	300,00	2	237	81	0	0	0	1	0	2.567,00	

97	Av.São Paulo,230_cód.CO8102	"	"	1.277,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.132,00	
98	Av.Pátria,760_cód.107727	"	"	519,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.690,00	
99	S.João próx.Aeroporto_cód.652	"	"	969,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.294,00	
100	Av.Brasil,1010_cód.EL56355793	"	"	219,00	2	237	81	0	0	0	1	0	4.543,00	
101	Av.Ceará,1276_cód.285501	"	"	600,00	1	237	81	0	0	0	1	0	1.800,00	
102	Av.Ceará,1213_cód.268012	"	"	200,00	2	237	81	0	0	0	1	0	4.250,00	
103	Augusto Severo,482_175924	"	"	935,00	1	237	81	0	0	0	1	0	2.680,00	
104	Av.Brasil,922_cód.79995	"	"	1.564,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.517,00	
105	Av.Pará,1297_cód.9890008	"	"	428,00	2	237	81	0	0	0	1	0	3.271,00	
106	Arabutan,266_cód.225905	"	"	8.412,00	1	237	81	0	0	0	1	0	1.850,00	
107	Av.Ceará,1070_cód.198236	"	"	363,00	2	237	81	0	0	0	1	0	4.132,00	
108	Av.Cairú,737_cód.FE3748	"	"	251,00	1	237	81	0	0	0	1	0	2.500,00	
109	Andradas,1121_cód.16RVLjl	Centro	www.vivareal.com.br	1.533,00	2	237	73	1	0	0	0	0	2.350,00	
110	" ,885_Cj-EL50875148	"	"	3.111,00	1	237	73	1	0	0	0	0	2.000,00	
111	Cristóvão Colombo_Cód.MI1050 Floresta	"	"	600,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.250,00	
112	Com. Azevedo,64_Cj_EL50873738	"	"	2.909,00	1	237	73	1	0	0	0	0	2.400,00	
113	Ernesto Alves,169_Cj-EL50868896	"	"	2.000,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.500,00	
114	Gaspar Martins,286_Cj-EL50874807	"	"	1.338,00	2	237	73	1	0	0	0	0	5.000,00	
115	Alberto Bins_cód.CM7274	Centro	"	1.074,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.090,00	
116	Duque de Caxias	"	www.zapimoveis.com.br	3.459,00	2	237	73	1	0	0	0	0	3.470,00	
117	Jerônimo Coelho	"	www.zapimoveis.com.br	1.600,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.375,00	
118	Voluntários da Pátria_2946313765	"	www.imovelweb.com.br	1.199,00	2	237	73	1	0	0	0	0	4.900,00	
119	João Pessoa,1026	Centro	Ebsa Imóv.:99688-8916	883,00	2	275	73	1	0	0	0	0	5.100,00	
120	Conde de P.Alegre	Floresta	One Imóv.:4001-2121	900,00	2	275	73	1	0	0	0	0	5.900,00	
121	Demétrio Ribeiro	Centro	Crédito Real:99548-8710	871,00	1	275	73	1	0	0	0	0	3.500,00	
122	Rua da Conceição,400	"	Bing Imóv.:3337-5122	888,00	1	275	73	1	0	0	0	0	4.400,00	
123	Riachuelo,1257	"	Boleto Imóv.:3381-7800	3.300,00	2	275	73	1	0	0	0	0	4.242,00	
124	Sete de Setembro	"	Freire Imóv.:3396-4488	4.951,00	2	275	73	1	0	0	0	0	4.000,00	
125	Andradas,1512	"	Persona Imóv.:3224-4266	1.380,00	3	275	73	1	0	0	0	0	9.000,00	
126	Riachuelo, 1238	"	Lopes LRT:3076-9800	1.500,00	2	275	73	1	0	0	0	0	5.700,00	
127	Gal. Câmara,249	"	Cilar Imóv.:3337-4666	860,00	2	275	73	1	0	0	0	0	7.600,00	
128	Julio de Castilhos,596	"	Aux.Predial:3337-0303	703,00	2	275	73	1	0	0	0	0	4.600,00	
129	Benjamin Constant,422	S.João	Imob.Kotel:3279-5844	2.700,00	1	275	81	0	0	0	1	0	2.000,00	

130	São Pedro, 618	"	Imob.Libertas:3022-0200	2.000,00	1	275	81	0	0	0	1	0	2.800,00	
131	Cons. Travassos,318	"	Imob.Maffer:3024-9000	1.160,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.300,00	
132	Farrapos, 629	"	Imob.Sperinde:3208-4040	904,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.400,00	
133	Santos Dumont,984	"	Aux.Predial:3337-0303	2.500,00	1	275	81	0	0	0	1	0	3.000,00	
134	Ceará	"	Alan Sérgio:8038-113	200,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.900,00	
135	Zamenhoff, 247	"	Carlos Carvalho:99483-3093	601,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.200,00	
136	Benjamin Constant,727	"	Crédito Real:3095-6304	348,00	2	275	81	0	0	0	1	0	3.700,00	
137	Buarque de Macedo,526	"	"	270,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.400,00	
138	Souza Reis, 1554	"	"	600,00	2	275	81	0	0	0	1	0	4.200,00	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	10%	20%	30%
7	Nível de Significância máximo nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%
Total de pontos obtidos		18		

GRAU ATINGIDO	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7 com os demais no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: **GII**

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

GRAU DE PRECISÃO

PRECISÃO DA ESTIMATIVA DO VALOR

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO		3.370,68
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	3.094,66
	MÁXIMO	3.700,76
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-8,18
	MÁXIMO	9,79
AMPLITUDE TOTAL		17,97

Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	30%-50%	>50%

GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO: **G III**